

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022.

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE COTAS DO RIZA DOMUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO

Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao Prospecto da Oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

ALERTAS			
Risco de	☒	perda do principal	O investimento nas Novas Cotas da Oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	☐	responsabilidade ilimitada	O Fundo possui responsabilidade limitada dos cotistas, observadas as regras e procedimentos previstos no Regulamento.
	☒	falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Novas Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	☒	produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Novas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático		A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta.	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor mobiliário	Cotas de fundo de investimento imobiliário, em classe única.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	31.217.482 (trinta e uma milhões, duzentas e dezessete mil, quatrocentas e oitenta e duas) Novas Cotas.	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 10,00 (dez reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária.	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 312.174.820,00 (trezentos e doze milhões, cento e setenta e quatro mil, oitocentos e vinte reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária.	Capa do Prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
a.4) Lote suplementar	Não.	Capa do Prospecto
a.5) Lote adicional	Sim, até 25%.	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Mercado de balcão da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“ Balcão B3 ”)	Capa do Prospecto
Código de negociação	Código do Ativo no Balcão B3: 5095526UN3	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	Riza Domus Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada Classe de Cotas: Única	Capa do Prospecto
Administrador	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ: 02.332.886/0001-04 Página Eletrônica: https://www.xpi.com.br	Capa do Prospecto
Gestor	Riza Real Estate Gestora de Recursos Ltda. CNPJ: 57.812.441/0001-05 Página Eletrônica: www.rizaasset.com	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Observada a Política de Investimentos (conforme definido no Prospecto) e os limites de concentração constantes do Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, após a dedução dos custos e das despesas da Oferta, serão aplicados, DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA E PELA ADMINISTRADORA , conforme o caso, preferencialmente em Ativos Imobiliários (conforme definidos no Prospecto), observado o <i>pipeline</i> indicativo no Prospecto.	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a gestora	A RIZA REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA. , criada em outubro de 2024, integra o Grupo Riza, que reúne diversas gestoras especializadas em diferentes estratégias de investimento. A estruturação da Riza Real Estate visa à especialização por segmento, aproveitando a expertise das equipes do grupo. A gestora segue os mesmos princípios e padrões de conduta das demais empresas do Grupo Riza, contando com sócios e equipe de gestão experientes e reconhecidos no mercado financeiro e de capitais.	Seção 16 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a administradora	Em 2014, a Administradora ingressou no mercado de administração fiduciária, atuando desde o final de 2018 exclusivamente com clubes de investimentos e, a partir de dezembro de 2019, retomando as atividades de administração fiduciária de fundos de investimento, de forma a atender as necessidades e fomentar negócios das empresas gestoras de recursos do próprio Grupo XP e/ou demais áreas da Administradora. Ao longo de 2020, a Administradora robusteceu sua operação, expandindo suas atividades, passando também a atuar com gestores independentes, não ligados ao Grupo XP, além de ter reiniciado a prestação dos serviços de administração para fundos de investimento estruturados.	Seção 16 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
1. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários O investimento nas Novas Cotas pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. Assim, o Fundo poderá não possuir dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor das Novas Cotas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
2. Riscos relativos ao setor imobiliário O Fundo adquirirá Ativos Alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá, sem prejuízo da política de investimento, se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais Ativos, conforme disposto no Regulamento.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
3. Risco de crédito Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal, como os juros de suas dívidas para com o Fundo.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
4. Risco de crédito dos investimentos da carteira do Fundo As obrigações diretas dos emitentes públicos ou privados dos ativos que podem integrar a carteira do Fundo estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar os emitentes poderão afetar adversamente o valor das Novas Cotas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
5. Risco de mercado das Novas Cotas do Fundo As Novas Cotas do Fundo poderão ter liquidez baixa quando em comparação com outras modalidades de investimento, enfrentando, ainda, certa dificuldade para possível venda de cotas, mesmo sendo estas admitidas para negociação no mercado de balcão organizado.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, terão forma nominativa e escritural. O resgate das Cotas somente poderá ser feito na data de liquidação do Fundo. Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.	Seção 2.2 do Prospecto
Prazo de duração do fundo	Indeterminado.	Seção 16 do Prospecto
Restrições à livre negociação	Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	☐ Investidores Profissionais. ☐ Investidores Qualificados. ☒ Público em geral.	Seção 8.2 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	É assegurado aos cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do anúncio de início, devidamente integralizadas, e que, estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das cotas da oferta inicialmente ofertadas.	Seção 6.2 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	105 Cotas, correspondente a R\$1.050,00, considerando a Taxa de Distribuição Primária.	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Nas datas indicadas no Prospecto, os Investidores deverão formalizar o seu Documento de Aceitação indicando a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8.5 do Prospecto
Como será feito o rateio?	<u>Oferta Não Institucional</u>: Por ordem de chegada. <u>Oferta Institucional</u>: De forma discricionária, pelo Coordenado Líder, de comum acordo com a Gestora e Administradora.	Seção 8.2 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação do Coordenador Líder aos Investidores nos endereços e formas de comunicação indicados no Documentos de Aceitação.	Seção 8.2 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, com a possibilidade de devolução dos valores efetivamente integralizados.	Seção 7.3 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 15 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Administradora: https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/index.html (neste <i>website</i> clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “Riza Domus Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada); Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste <i>website</i> clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Riza Domus Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada); Gestora: www.rizaasset.com (neste <i>website</i> buscar por “Riza Domus Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada); CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição” clicar em “Ofertas Públicas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2026”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “Riza Domus Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada); e Fundos.NET, administrado pela B3: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por “Riza Domus Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).	Seção 14 do Prospecto
Quem são os coordenadores da oferta?	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Seção 14.2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	N/A.	N/A
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 2.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Qual o período de reservas?	27 de fevereiro de 2026 a 31 de março de 2026.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	19 de fevereiro de 2026, qual seja, data do ato de aprovação da Oferta.	Seção 6.4 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	02 de abril de 2026.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	06 de abril de 2026.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.	Seção 8.2 do Prospecto
Quando poderei negociar?	As Cotas ficarão bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, e passarão a ser livremente negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento.	Seção 7.1 do Prospecto

